

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

Última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado el 12 de noviembre de 2021

TÍTULO PRIMERO De la Propiedad en Condominio de Inmuebles

CAPÍTULO I De las Disposiciones Generales

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones de esta ley son de orden público y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio.

Asimismo regula las relaciones entre los condóminos y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje, sin perjuicio de la competencia que corresponda a las autoridades judiciales o administrativas.

ARTÍCULO 2.- Para los efectos de esta ley se entiende por:

I. ADMINISTRADOR.- Persona física o moral designado por la Asamblea para desempeñar la función de administración de un condominio.

II. ÁREAS Y BIENES COMUNES.- Son aquellos que pertenecen en forma proindivisa a los condóminos y que su uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los condóminos y ocupantes, con arreglo a lo establecido en la Ley, la Escritura Constitutiva, el Reglamento del condominio o por acuerdo de la Asamblea General y en el caso de las áreas verdes, por la legislación ambiental aplicable.

III. ÁREA VERDE.- Porción de territorio ocupado por vegetación, dentro o fuera del desarrollo, destinado como lugar de esparcimiento y recreo de los condóminos y ocupantes, el cual pertenece proindiviso a los condominios.

IV. ASAMBLEA.- Es la Asamblea General de Condóminos como órgano administrativo supremo que regirá la organización y funcionamiento social del Régimen de Propiedad en Condominio, en términos de la presente Ley.

V. CÓDIGO CIVIL.- El Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.

VI. COMITÉ DE VIGILANCIA.- Es el Órgano de control integrado por condóminos electos en Asamblea General, cuyo cometido entre otros, es vigilar, evaluar y dictaminar el puntual desempeño de las tareas del administrador, así como la ejecución

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

de los acuerdos y decisiones tomados por la Asamblea General en torno a los asuntos comunes del condominio.

VII. CONDOMINIO.- Es el grupo de lotes de terrenos, departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble construido en forma horizontal, vertical o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél y a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su Unidad de Propiedad Exclusiva y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso y disfrute.

VIII. CONDÓMINO.- Persona física o jurídico-colectiva, que tenga la propiedad o la titularidad de los derechos Fideicomitidos sobre uno o varias Unidades de Propiedad Exclusiva en un inmueble afecto al régimen de propiedad en Condominio y para los efectos de esta Ley, cuando haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario o fideicomisario de una Unidad de Propiedad Exclusiva.

IX. CONDOMINIO MAESTRO.- Toda aquella agrupación de dos o más Condominios, ya sean horizontales, verticales o mixtos, construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos Condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los Condominios que integran el Condominio Maestro de referencia, como pueden ser vialidades internas, construcciones e instalaciones, entre otras y cuyas Áreas Comunes generales serán administradas, conservadas y mantenidas por todos los Condominios pertenecientes a dicho Condominio Maestro.

X. CUOTA EXTRAORDINARIA.- La cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos imprevistos o extraordinarios.

XI. CUOTA ORDINARIA.- La cantidad monetaria acordada por la Asamblea General, para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, operación y servicios no individualizados de uso común, la cual podrá ser fija o variable de acuerdo a lo que determine la Asamblea General.

XII. ESCRITURA CONSTITUTIVA.- Documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el Régimen de Propiedad en Condominio.

XIII. EXTINCIÓN VOLUNTARIA.- La desaparición del Régimen de Propiedad en Condominio.

XIV. FONDO DE RESERVA.- Constituye las reservas económicas o financieras del Condominio derivadas del pago de cuotas aportadas por los condóminos para cubrir gastos extraordinarios, de emergencia e imprevistos.

XV. LEY.- La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Quintana Roo.

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XVI. MAYORÍA SIMPLE.- El 50% más uno del total de votos o condóminos, según sea el caso.

XVII. OCUPANTE.- Es la persona que por acuerdo celebrado o autorización expresa de quien tenga la facultad de hacerlo, pueda hacer uso y disfrute de una unidad de propiedad exclusiva y adquiera derechos y obligaciones sobre las Áreas y Bienes de Uso Común, en los términos establecidos en la Ley y el Reglamento.

XVIII. PROINDIVISO.- El porcentaje que representa la Unidad de Propiedad Privativa de cada Condómino en relación con el total del inmueble sometido al régimen de Condominio en los términos de la Escritura Constitutiva, que no está sujeto a la acción de división material de las partes, salvo en el caso de extinción. Los condóminos tendrán igualdad de circunstancias en cuanto a los derechos y obligaciones sobre las Áreas y Bienes de Uso Común.

XIX. REGLAMENTO.- Es el instrumento legal que deberá formar parte de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y regulará por lo menos lo establecido en el Capítulo I del Título IV de la presente Ley.

XX. SANCIÓN.- Pena o multa que está obligado a cubrir el condómino y/o ocupante del inmueble, por infringir esta Ley, el Código Civil, escritura constitutiva, contrato de traslación de dominio, acuerdos de la Asamblea General de Condóminos, reglamento y otras legislaciones de aplicación en la materia.

XXI. SUB-CONDOMINIO.- Es aquel condominio horizontal, vertical o mixto que forma parte de un Condominio Maestro.

XXII. UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.- Son los diferentes lotes de terreno, departamentos, casas, locales, áreas o naves y los elementos anexos que le corresponda sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo.

Artículo reformado POE 12-11-2021

CAPÍTULO II De la Constitución, Modalidades y Extinción del Régimen de Propiedad Condominal

ARTÍCULO 3. Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por la presente Ley, el Código Civil, la escritura constitutiva, el contrato de traslación de dominio, los acuerdos de la Asamblea y por el Reglamento del condominio de que se trate.

Artículo reformado POE 12-11-2021

ARTÍCULO 4. La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal mediante el cual el propietario o propietarios de un inmueble, formalizan ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan, comparten y tienen acceso a las áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su propiedad exclusiva, contando con personalidad jurídica propia, aplicándose de manera supletoria el Código Civil y rigiéndose por lo establecido en la presente Ley.

Sin perjuicio de lo anterior también se podrá constituir el Régimen de Propiedad en Condominio en las siguientes modalidades:

a. Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves de que conste un inmueble, o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común pertenezcan a distintos propietarios o siendo del mismo propietario, se les dé un uso diferente o privado a cada uno;

b. Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves que se construyan dentro de un inmueble, y que cuente éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserve en los términos del artículo anterior, se destinen a la enajenación de personas distintas;

c. Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves, y que entre otros le de un uso habitacional, de abasto, comercio o servicios, industrial o agroindustrial o mixtos, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad privada indivisible;

d. Por disposición testamentaria, siempre que se ajuste a las normas de desarrollo urbano aplicables;

e. Derivado de la partición de una copropiedad, cuando de la misma se generen dos o más unidades de propiedad exclusiva, que compartan áreas e instalaciones comunes.

Para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio previamente, los propietarios deberán obtener la Constancia de Compatibilidad Territorial que en su caso expida la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable en términos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo. Para ello, deberán presentar los siguientes documentos:

I. Original de solicitud suscrita por el representante legal o propietario dirigida a la autoridad competente;

II. Título de propiedad;

III. Libertad de gravamen;

IV. Constancia de uso de suelo expedida por la autoridad municipal competente;

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

- V. Licencia de Construcción expedida por la autoridad municipal competente;
- VI. Documento de autorización del régimen de propiedad en condominio expedido por la autoridad municipal competente;
- VII. Terminación de obra expedida por la autoridad municipal competente o en su caso, copia de la fianza que la garantice a nombre de la autoridad municipal competente;
- VIII. Copia del recibo del pago de impuesto predial correspondiente;
- IX. Certificación de medidas y colindancias del inmueble expedida por la autoridad municipal correspondiente; y,
- X. Cédula Catastral.

Sin perjuicio de otros requisitos que a juicio de la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable estime y señale necesarios, los Ayuntamientos únicamente autorizarán el cambio a régimen condominal en edificaciones terminadas, siempre que cumplan con las normas relativas a la división del suelo, su uso, densidad e intensidad de aprovechamiento e imagen urbana, restricciones, acuerdos tomados en la Asamblea General y demás normatividad aplicable.

Las unidades privativas en el caso de condominios que involucren viviendas, deberán respetar las superficies mínimas a que se refiere la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo.

Artículo reformado POE 12-11-2021

ARTÍCULO 5.- Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:

I.- Por su estructura:

- a) Condominio vertical.- Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute;
- b) Condominio horizontal.- Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común;
- c) Condominio de Terreno Urbano.- Se constituye por lotes de terreno individual, considerados como Unidades de Propiedad Exclusiva, en los cuales cada condómino edificará su construcción atendiendo las especificaciones técnicas que establezca la

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

autoridad municipal correspondiente al momento de otorgar la licencia de construcción respectiva, así como las normas generales y especiales del Condominio; y

d) Condominio mixto.- Es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas;

II.- Por su uso:

a) Habitacional.- Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda;

b) Comercial o de servicios.- Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusivas están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad;

c) Industrial.- Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo; y

d) Mixtos.- Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores.

III.- Derogada.

Fracción derogada POE 22-03-2011

ARTÍCULO 6.- Derogado.

Artículo derogado POE 22-03-2011

ARTÍCULO 7.- Derogado.

Artículo derogado POE 22-03-2011

ARTÍCULO 8.- El régimen de propiedad en condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que el inmueble cumpla con lo establecido en el artículo 4 de esta Ley.

Artículo reformado POE 22-03-2011

ARTÍCULO 9.- Para constituir el régimen de propiedad en condominio, ante la autoridad municipal competente el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura pública, en la cual además de los documentos previstos en el artículo 4, harán constar:

I. La licencia de construcción, o a falta de ésta, la de regularización de construcción expedida por la autoridad municipal competente;

II. La ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al Régimen, si éste se ubica dentro de un conjunto o unidad habitacional deberán precisar su separación del resto de las áreas. Asimismo, cuando se trate de un

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

conjunto condominal deberán precisarse los límites de los edificios o de las alas, secciones, zonas o manzanas de los regímenes de condominio que lo integran;

III. Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse;

IV. La descripción de cada unidad de propiedad exclusiva, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento, si los hubiera, que lo componen;

V. El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble;

VI.- El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje de indiviso en relación al valor nominal total del inmueble;

VII.- Las características del condominio, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5 de esta Ley, así como el destino de cada una de las unidades de propiedad exclusiva;

Fracción reformada POE 22-03-2011

VIII.- La descripción de los bienes de propiedad común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación;

Fracción reformada POE 22-03-2011

IX.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del régimen y el reglamento;

Fracción reformada POE 22-03-2011

X.- La constancia de terminación de obra expedida por la autoridad municipal competente o en su caso, la fianza equivalente al 15% del valor total del condominio, para garantizar la terminación de obra y fianza equivalente al 10% del valor total del condominio, para responder de la calidad de la construcción y los vicios de ésta, la cual tendrá una vigencia de dos años a partir de la entrega total del condominio.

Ambas fianzas serán emitidas a favor de la tesorería municipal correspondiente;

Fracción reformada POE 22-03-2011

XI.- Nombramiento del administrador, sus remuneraciones en su caso, facultades y poderes;

Fracción reformada POE 22-03-2011

XII.- La obligación de los condóminos de garantizar el pago de las cuotas correspondientes al fondo de mantenimiento y administración y al fondo de reserva.

Fracción reformada POE 22-03-2011

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados, el plano general, memoria técnica y los planos correspondientes a cada una de las unidades de propiedad exclusiva, planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes con medidas y colindancias; el reglamento interno del condominio certificado también por fedatario público, así como copia de todos los planos autorizados por la autoridad municipal competente en la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio.

ARTÍCULO 10.- La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

ARTÍCULO 11.- Cualquier modificación a la escritura constitutiva y su reglamento, se acordará en asamblea general extraordinaria, a la que deberá de asistir por lo menos el 75 por ciento del proindiviso del condominio y sus resoluciones se tomarán por mayoría de votos.

Cuando un solo condómino sea titular de más del 20% del proindiviso se aplicará lo previsto en el artículo 28, fracción VII de la presente Ley.

*Párrafo adicionado POE 12-11-2021
Artículo reformado POE 22-03-2011*

Artículo 12. En todo contrato de adquisición de los derechos de una unidad de propiedad exclusiva, se hará constar que la unidad o las unidades se encuentran al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias, del Fondo de Reserva y que se entregó al condómino una copia simple de la escritura constitutiva del condominio y del reglamento. Lo anterior aplicará en forma sucesiva con los nuevos propietarios.

Artículo reformado POE 12-11-2021

ARTÍCULO 13.- La extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio se acordará en Asamblea General Extraordinaria a la que deberá asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos para que sean válidas sus resoluciones. La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio deberá constar en escritura pública y asentarse en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

TÍTULO SEGUNDO

De los Bienes de Propiedad Exclusiva y los de Uso Común

CAPÍTULO I

Del Condómino y su Propiedad Exclusiva

ARTÍCULO 14.- Se considerará como parte integrante del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

cajones de estacionamientos reglamentarios, bodegas, cuartos de servicio, jaulas de tendido, lavaderos o cualquier otro que no sean elementos comunes y que se les haya asignado formando parte de su Unidad de Propiedad Exclusiva, según la Escritura Constitutiva.

El condómino tendrá derecho singular exclusivo de su Unidad de Propiedad Exclusiva y derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del Condominio que en la Escritura Constitutiva se consideren comunes.

ARTÍCULO 15.- Cada condómino disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Estado de Quintana Roo. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la Unidad de Propiedad Exclusiva, y su porcentaje de indiviso respectivo, todos los contratos a que se refiere el derecho común, sin necesidad de autorización de otros Condóminos, con las limitaciones que establece la ley.

Para los efectos de respetar el derecho del tanto de los copropietarios, en caso de enajenación de la Unidad de Propiedad Exclusiva, el propietario del inmueble hará saber la intención de vender a través de la notificación que realice a los copropietarios mediante Notario Público o de una jurisdicción voluntaria. En la notificación deberá especificarse la Unidad objeto de venta, precio exacto de su comercialización. Recibida la notificación, él o los interesados tendrán un término de 15 días hábiles para manifestar su deseo de adquirir la propiedad e iniciar los trámites respectivos.

ARTÍCULO 16.- Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, podrán usar todos los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en esta Ley; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

ARTÍCULO 17.- Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, usarán su unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila. No podrán, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva.

ARTÍCULO 18.- Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen esta Ley, la escritura constitutiva, el reglamento y las demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 19.- El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad exclusiva, con las limitaciones y modalidades de esta Ley y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento.

El condómino y su arrendatario o cualquiera otro cesionario del uso convendrán entre sí quién debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

caso el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, pero en todo momento el usuario será solidario de las obligaciones del condómino.

Ambos harán oportunamente las notificaciones correspondientes al Administrador dentro de los primeros cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente en que les fue otorgada su representatividad, para los efectos que procedan.

En todo contrato de arrendamiento, comodato o cualquier otro instrumento jurídico, sin importar su denominación, mediante el cual se otorgue a un tercero el uso de una Unidad de Propiedad Exclusiva, se deberá incluir la obligación a cargo de éste de cumplir y respetar las disposiciones del Reglamento del Condominio, debiéndose de anexar una copia del mismo.

ARTÍCULO 20.- El derecho del tanto de los copropietarios tendrá prioridad sobre el derecho de preferencia del arrendatario.

Párrafo reformado POE 22-03-2011

Tratándose de la venta de una unidad de propiedad exclusiva, se estará a lo siguiente:

- a) Si existieran dos o más copropietarios interesados en hacer uso del derecho del tanto, se preferirá al de mayor antigüedad.
- b) En caso de que existieran dos o más copropietarios con la misma antigüedad tendrá derecho el que notifique fehacientemente al ofertante en primer término su voluntad de hacer uso de ese derecho.

En caso de que no existiera interés por parte de los copropietarios de la unidad condominal, y una vez vencido el término de 15 días a partir de la notificación para ejercitar ese derecho, pasará este beneficio al arrendatario debiéndose estar a lo siguiente:

I.- Si la unidad de propiedad exclusiva está destinada a un uso distinto al habitacional, se estará lo dispuesto por el Código Civil y demás disposiciones relacionadas, en cuanto no contravengan las disposiciones de esta Ley.

II.- Si la unidad de propiedad exclusiva está destinada a casa habitación se estará a los siguientes términos:

- a) En todos los casos el condómino deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender su unidad de propiedad exclusiva, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la venta;
- b) El arrendatario dispondrá de quince días naturales para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este Artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en esta ley;

c) En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días naturales. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento;

d) La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este Artículo será nula y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la Ley de la materia, cuando se acredite su dolo o mala fe en el acto en el que intervengan, excepto cuando el vendedor declare que el inmueble no está arrendado.

Las acciones de nulidad y de responsabilidad notarial, prescriben a los tres meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización de la compraventa.

El comprador de buena fe tendrá el derecho de demandar daños y perjuicios contra el vendedor que haya actuado ocultando el arrendamiento.

El derecho del arrendatario precluirá cuando éste no cumpla con las condiciones establecidas en los incisos b) y c).

ARTÍCULO 21.- Queda prohibido a los condóminos y en general a los habitantes del condominio:

I.- Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;

II.- Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas comunes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos u ocupantes, así como de las personas que transiten por los pasillos, andenes y escaleras, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones;

III.- Realizar obras, edificaciones, o modificaciones en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la imagen arquitectónica del condominio o dañen la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

IV.- Realizar en condominios de uso habitacional, obras y reparaciones en horario nocturno, salvo los casos de fuerza mayor.

Para el caso de uso comercial o de servicios, industrial o mixto, la Asamblea de condóminos acordará los horarios que mejor convengan al destino del Condominio;

V.- Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores desentonando con el conjunto o que contravenga lo establecido y aprobado por la asamblea general;

VI.- Derribar o transplantar árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes salvo acuerdo de los condóminos que representen cuando menos, el 75 por ciento del indiviso del condómino, siempre y cuando no contravenga a la ley ambiental aplicable, y debe ser: la Escritura Constitutiva del condominio.

Sin embargo, en caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los condóminos, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la instancia municipal rectora ambiental, la asamblea general determinará las acciones más convenientes a realizar;

VII.- Delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, así como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad, en el área de estacionamiento de uso común o en cualquier otra área de destino común del condominio, excepto las áreas verdes las cuales sí podrán delimitarse para su protección, según acuerde la Asamblea o quien esta designe.

Por ningún motivo se podrá hacer uso de los estacionamientos en las áreas de uso común, para fines distintos;

VIII. Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos. En todos los casos, los condóminos, sus arrendatarios o cesionarios, serán absolutamente responsables de las acciones de los animales que introduzcan al condominio que afecten la limpieza, salubridad y protección, o que causen cualquier daño, molestia, plaga o enfermedades a otros condóminos y habitantes del mismo;

Fracción reformada POE 12-11-2021

IX.- Realizar obras en la propiedad exclusiva que puedan poner en peligro la seguridad y estabilidad física del edificio ocasionando peligro o riesgo a los habitantes del condominio o que no permitan la conservación de zonas comunes o su flora, así como las que realicen los condóminos en áreas comunes que afecten la comodidad de tránsito del condominio; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño, y las que demeriten cualquier parte exclusiva de una unidad condominal.

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

La realización de obras podrán llevarse a cabo solamente si en Asamblea General existe acuerdo unánime de los condóminos, excepto en las áreas verdes, y en el último caso, además, se indemnizará al afectado a su plena satisfacción.

Párrafo reformado POE 22-03-2011

X. Cambiar el uso y destino que tenga la unidad de propiedad exclusiva o el desarrollo en parte o en su totalidad, a menos de que exista un acuerdo del 100% de los condóminos, y

Fracción adicionada POE 12-11-2021

XI. Dar en uso, por cualquier medio, la unidad de propiedad exclusiva a un mayor número de personas a las que está destinada la propiedad.

Fracción adicionada POE 12-11-2021

El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o restablecer los servicios de que se trate, estará obligado a dejar de hacer las acciones mencionadas, así mismo responderá de los daños y perjuicios que resulten, lo anterior con independencia de la sanción que se aplique.

Párrafo reformado POE 22-03-2011

ARTÍCULO 22.- La realización de las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos u otras divisiones colindantes en los condominios, así como su costo, serán obligatorios para los condóminos colindantes siempre y cuando la realización de la obra no derive de un daño causado por uno de los condóminos.

En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos serán por cuenta de todos los condóminos.

CAPÍTULO II De los Bienes Considerados de Propiedad Común

ARTÍCULO 23.- Son objeto de propiedad común en el condominio, por lo que no podrán enajenarse, gravarse o embargarse, los siguientes bienes:

Párrafo reformado POE 22-03-2011

I.- El terreno, sótanos, puertas de entrada, fachada, vestíbulos, galerías, bardas perimetrales, corredores, escaleras, patios, jardines, plazas, senderos, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social y los espacios señalados para cajones de estacionamiento de vehículos excedentes de los reglamentarios, siempre que dichas áreas sean de uso general;

II.- Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;

III.- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan de uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, elevadores, montacargas,

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

incineradores, estufas, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, de ornatos, y zonas de carga en lo general, y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada unidad de propiedad exclusiva;

IV.- Los cimientos, estructuras, muros de carga, los techos y azoteas de uso general; y

V.- Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones establecidas con tal carácter en la escritura constitutiva y en el reglamento.

Los condóminos vigilarán y exigirán al administrador a través del comité de vigilancia o asamblea general que se lleve un inventario completo y actualizado de todos los muebles, aparatos e instalaciones descritos, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja.

ARTÍCULO 24.- Serán de propiedad común, sólo entre las unidades de propiedad exclusiva colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que compartan entre sí los condóminos del inmueble.

ARTÍCULO 25.- En los condominios verticales, ningún condómino independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad exclusiva tendrá más derecho que el resto de los condóminos.

Salvo que lo establezca la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, los condóminos de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como comunes, incluidos los destinados a cubos de luz. Asimismo, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

ARTÍCULO 26.- Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I.- Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y, para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el administrador previa licencia, en su caso, de las autoridades competentes de la administración pública, bastando la conformidad del comité de vigilancia, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración debiendo informar al respecto en la siguiente asamblea general. Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea general, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente;

II.- El propietario o propietarios del condominio en caso de enajenación, responderán por el saneamiento para el caso de evicción. Tratándose de construcciones nuevas, el propietario o propietarios originales del condominio serán responsables por los defectos

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

o vicios ocultos de las construcciones, extinguiéndose las acciones correspondientes dos años posteriores a la entrega del área afectada;

III.- Para realizar obras nuevas, excepto en áreas verdes, que no impliquen la modificación de la Escritura Constitutiva y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, se requerirá acuerdo aprobatorio de la Asamblea General Extraordinaria con la asistencia de los condóminos y por un mínimo de votos que represente el 51% del valor total del condominio, excepto cuando un condómino sea propietario hasta de un 25 por ciento del valor total del condominio, en cuyo caso se requerirá la aprobación de un mínimo de votos del 75 por ciento del valor total del condominio;

IV.- En caso de falta de administrador las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuados por cualquiera de los condóminos, los gastos que haya realizado serán reembolsados repartiendo el costo en partes iguales entre todos los condóminos, previa autorización del comité de vigilancia;

V.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todos los condóminos en la proporción que su porcentaje de propiedad represente sobre el indiviso del condominio;

VI.- Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo a lo establecido en la fracción V que antecede. El proveedor o prestador del servicio incluirá la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada condómino por el servicio en su unidad de propiedad exclusiva.

ARTÍCULO 27.- Se podrán celebrar convenios con las autoridades competentes para establecer servicios de control y vigilancia en los jardines, parques, vialidades, plazas, estacionamientos y demás áreas que formen parte de las zonas y elementos de uso común, previo acuerdo aprobatorio de la Asamblea General y de conformidad con lo establecido por el Artículo 31, fracción III. Sin que ello impida que la misma Asamblea contrate servicios profesionales para estos fines.

TÍTULO TERCERO

De la Organización y Administración del Régimen de Propiedad de Condominios

CAPÍTULO I

De la Supremacía y Atribuciones de la Asamblea

ARTÍCULO 28. El régimen de propiedad en condominio será administrado por la Asamblea, quien deberá regirse por Escritura Pública que estipule la organización y funcionamiento social de la misma y nombrará a un administrador para llevar a cabo dichas tareas.

Serán reuniones ordinarias de la asamblea aquellas que se convoquen para tratar los asuntos a que se refiere el artículo 31 de esta Ley, con excepción de la fracción I, que

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

deberá tratarse en reunión extraordinaria de la asamblea, la que también deberá resolver y acordar, en el caso de destrucción, ruina, vetustez, expropiación o afectación del condominio con arreglo a las disposiciones legales que fueren aplicables, lo relativo a la reconstrucción, demolición, división y enajenación de los bienes que integren el régimen de propiedad en condominio.

Serán de grupo, las reuniones de la Asamblea de un condominio maestro, en las cuales se traten asuntos relativos a las áreas comunes del condominio maestro, de un condominio que conste de diferentes partes y comprenda, entre otras, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a un condominio, cuyos gastos especiales estarán a cargo del grupo de los condóminos beneficiados, incluyendo los casos de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones de uso exclusivo del condominio correspondiente. En el reglamento del condominio deberán establecerse de acuerdo a los indivisos del condominio maestro y la relación entre los indivisos de los subcondominios normas especiales para el reparto de estos gastos, así como aquellos para regular juntas de administradores, cuando dicho condominio se haya organizado por secciones o grupos, o se trate de un condominio maestro.

Las reuniones de la Asamblea se regirán por lo siguiente:

I. Serán presididas por el condómino que designe la Asamblea, dos escrutadores pudiendo ser propietarios o terceros también designados por la Asamblea y un Secretario cuya función será desempeñada por el Administrador o a falta de éste por quien designe la Asamblea o bien disponga el Reglamento.

II. Para el desahogo de la reunión de la Asamblea se podrá contratar los servicios de un moderador o de un asesor a fin de desahogar la misma con orden, facilitando la interacción de los presentes y brindando asesoría para cumplir las formalidades de la misma, así como proporcionar los lineamientos legales respecto a los puntos que serán materia de discusión. El moderador o asesor deberá ser imparcial, objetivo y trabajará para el bien común de la Asamblea.

Sin perjuicio de lo anterior, el moderador o asesor de la reunión de la Asamblea podrá también colaborar en la redacción de la minuta de la reunión, pero nunca suplirá el carácter y función del Presidente y en su caso del Secretario.

III. Las reuniones ordinarias se celebrarán obligatoriamente por lo menos una vez cada seis meses y las extraordinarias cuantas veces sean convocadas con la anticipación que las circunstancias lo exijan, conforme a lo dispuesto por esta Ley, la Escritura Constitutiva y el Reglamento del Condominio.

IV. Las reuniones de la Asamblea, ya sea ordinarias o extraordinarias, se desahogarán en el idioma español y en caso de ser requerido por los condóminos podrán ser asistidos por un traductor que facilite la comunicación y la toma de acuerdos en la misma.

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

V. Las reuniones de la Asamblea, ya sea ordinarias o extraordinarias, podrán celebrarse de manera presencial y/o a distancia mediante el uso de plataformas digitales.

Los condóminos podrán optar libremente por la modalidad de su participación en las reuniones de la Asamblea, ya sea en las ordinarias o extraordinarias.

Las reuniones de la Asamblea, ya sea ordinarias o extraordinarias, en su modalidad presencial se llevarán a cabo en el domicilio del condominio, salvo casos de fuerza mayor o bien por ser necesario y poder facilitar la participación de los interesados.

En las reuniones de la Asamblea, ya sea ordinarias o extraordinarias, en su modalidad a distancia, se implementará el uso de cualquier plataforma digital que facilite y permita proyectar la imagen del condómino en tiempo real, así como hacer uso de la voz para efecto de poder emitir su votación sin la necesidad de un apoderado legal que participe físicamente en la reunión, sirviendo de prueba la grabación.

Las reuniones de la Asamblea en su modalidad a distancia se regirán por lo siguiente:

a) El condómino deberá solicitar su registro de manera previa vía correo electrónico a la cuenta de la Administración del Condominio, a la que enviarán los requisitos que se requieran para poder participar.

b) El condómino deberá acusar la recepción vía correo de un link y contraseña para acceder a la plataforma.

c) El condómino deberá proyectar su imagen en tiempo real.

d) El condómino deberá solicitar el uso de la voz ya sea por medio del chat de la plataforma o levantando la mano según la plataforma que se utilice.

e) Los micrófonos deberán permanecer apagados durante todo el tiempo que dure la reunión de la Asamblea, a fin de mantener la conexión y la calidad del sonido.

f) Se habilitará el micrófono únicamente cuando haga uso de la voz.

g) No podrá atacar de nulidad o invalidez la reunión de la Asamblea en cuestión si por razones de conectividad se desconecta de la plataforma y se pierde la señal de forma intermitente o total.

h) Se solicitará la anuencia del condómino para que la reunión de la Asamblea y su participación sea grabada y se anexe la memoria digital al apéndice de la minuta que para tales efectos se levante.

i) Las reuniones de la Asamblea serán celebradas en el horario establecido para tales efectos, de acuerdo a la zona geográfica en la que se ubica el condominio.

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

j) Durante el desarrollo de las reuniones de la Asamblea se seguirán los lineamientos del técnico de la plataforma y moderador, quién será la persona que atenderá la participación de los condóminos conectados a la plataforma, y habilitará el micrófono conforme al turno que le corresponda entre los participantes presenciales y a distancia, para que hagan uso de la voz, así como verifique su votación y comunique la misma a los escrutadores designados.

k) La lista de asistencia será firmada por el escrutador que designe la Asamblea previamente a revisar y constatar la participación del condominio mediante la proyección de su imagen.

VI. El valor del voto de cada condómino, ya sea que su participación en la reunión de la Asamblea sea presencial o a distancia, será igual al porcentaje del indiviso que le corresponde y que figure en la Escritura Constitutiva y en el instrumento público correspondiente en que conste su propiedad.

En los casos de elección, reelección o remoción del Administrador, de los integrantes de la administración o del Comité de Vigilancia, a cada unidad de propiedad exclusiva habitacional corresponderá un sólo voto, inclusive aquellos de uso mixto que cuenten con unidades para su uso habitacional o habitacional-turístico. Se exceptúan los condominios por uso comercial, de oficinas, de almacenamiento, industrial y estacionamiento, en donde la votación será de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo anterior.

VII. La votación será nominal y directa. El Reglamento del Condominio podrá facultar la representación mediante carta poder firmada ante dos testigos, o en el caso de personas morales que sean propietarias y sean representados en una reunión de la Asamblea deberán exhibir el testimonio o la copia certificada de un poder otorgado en escritura pública. En ningún caso una sola persona podrá representar a más del 20% de los condóminos, así como tampoco en ningún caso, el Administrador o los miembros del Comité de Vigilancia, podrán representar a condómino alguno, lo que quedará debidamente especificado en el Reglamento del Condominio.

VIII. Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por mayoría simple de votos de los presentes en la reunión celebrada, excepto en los casos en que la presente Ley, la Asamblea y el Reglamento del Condominio, sin contravenir a ésta, prescriban una mayoría especial.

Cuando un sólo condómino represente el 20% o más del proindiviso, se requerirá, además, el voto a favor de la mayoría del porcentaje restante para que sean válidos los acuerdos.

IX. Los nombramientos del Administrador, del Comité de Administración, en su caso, y del Comité de Vigilancia, serán hasta por un año y sólo podrán ser reelectos hasta por dos veces consecutivas para el periodo inmediato, salvo que exista la unanimidad de los condóminos en condominios que no excedan de 20 Unidades de Propiedad Exclusiva. Se exceptúa de lo anterior los casos de administración externa.

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

X. En los casos de que solo un condómino represente más del 50% del indiviso del condominio y los condóminos restantes no asistan a la reunión de la Asamblea, previa notificación de la convocatoria de acuerdo con esta Ley, la reunión de la Asamblea podrá celebrarse en los términos de los artículos 29 y 30 de esta ley.

XI. Cuando un solo condómino represente más del 20% del indiviso del Condominio, se requerirá para que sean válidos los acuerdos cuando menos, la mitad de los votos que representen el restante de dicho indiviso. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo minoritario podrán recurrir a la mediación, o someter la discrepancia a resolución arbitral o judicial. Se exceptúan los casos de elección de Administrador o miembros de comités de administración y vigilancia, en donde se tomarán los acuerdos por simple mayoría de votos en la Asamblea.

XII. El secretario transcribirá el acta de la reunión de la Asamblea en el libro que para tal efecto haya autorizado la Asamblea. Las actas, por su parte, serán autorizadas, y en este orden, por el propio secretario, el presidente de debates de la asamblea, los escrutadores y los miembros del comité de vigilancia en caso de que asistan, y en su caso por notario público.

Sin perjuicio de lo anterior, cuando la Asamblea o el Comité de Vigilancia o la Administración cuenten con la asistencia de un moderador o asesor para el desahogo de la reunión de la Asamblea y redacción de la minuta, tanto el Presidente de la Asamblea como el Secretario, cuidarán que la redacción de la minuta contenga los puntos de acuerdo tomados en la reunión de la Asamblea.

XIII. El secretario tendrá siempre a la vista de los Condóminos, el libro de actas e informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la Asamblea.

Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las reuniones de la Asamblea, ésta podrá acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de los condominios.

Si el acuerdo se dicta para modificar la Escritura Constitutiva del Condominio y/o el Reglamento del mismo, el acta se protocolizará ante notario público para que proceda a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, anexando a la misma la minuta que se levante, la lista de asistencia, la memoria de la grabación de la reunión de la Asamblea, la impresión del correo electrónico de su inscripción y la respuesta a dicho correo hecho por el Administrador y/o su personal.

XIV. Para los efectos de las votaciones en las reuniones de la Asamblea, podrán prever el voto electrónico y comunicaciones de Condóminos extranjeros o nacionales que no se encuentren en el lugar del Condominio, siempre que tal medio se someta a los lineamientos establecidos para la celebración de las reuniones de la Asamblea en su modalidad a distancia.

Para efectos de votos de los Condóminos y comunicaciones diversas que se contemplen en el acta constitutiva del régimen o en el Reglamento respectivo, podrán

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

emplearse los medios electrónicos, ópticos o cualquier otra tecnología, incluyendo las videoconferencias.

XV. Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la reunión de la Asamblea se considere necesario, el Administrador, el Comité de Vigilancia o cuando menos el 25% de los Condóminos, podrán solicitar la presencia de un notario público.

XVI. Los Condóminos o sus representantes, podrán asistir a las reuniones de la Asamblea ya sea de manera presencial o a distancia, acompañados por abogados, contadores públicos y/o intérpretes traductores, por lo que indistintamente la modalidad que se opte para la participación en la reunión de la Asamblea, solo uno de ellos podrá hacer uso de la voz ante la Asamblea, haciendo el condómino al momento del pase de lista, la designación respectiva.

Artículo reformado POE 12-11-2021

ARTÍCULO 29.- En el procedimiento para la celebración de las Asambleas según sea el caso, deberán cumplirse las siguientes disposiciones:

Cuando la asamblea se celebre en virtud de primera convocatoria, se requerirá de un quórum de 75% del proindiviso del condominio; cuando se realice por segunda convocatoria, el quórum será por lo menos del 51 % del proindiviso del condominio.

Párrafo reformado POE 22-03-2011

En caso de tercera o ulterior convocatoria, la asamblea se declarará legalmente instalada con los Condóminos que asistan y las resoluciones se tomarán por mayoría de los presentes.

ARTÍCULO 30.- Las convocatorias para la celebración de Asambleas, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

I. La convocatoria deberá indicar el tipo de reunión de la Asamblea de que se trate, la modalidad, los requisitos a cumplir por los participantes, el lugar en donde se realizará dentro del condominio, o en su caso el establecido por el Reglamento, pero en ningún caso fuera del municipio en que se ubica el condominio, así como la fecha y hora en que se celebrará, incluyendo el orden del día y quien convoca;

Fracción reformada POE 12-11-2021

II. Entre la primera convocatoria y la celebración de la reunión de la Asamblea, deberá mediar el plazo mínimo que al efecto fije el Reglamento del Condominio o en su defecto, dicho plazo no será menor de quince días naturales. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la reunión de la Asamblea respectiva, deberá mediar un plazo mínimo de 30 minutos y entre la tercera o ulterior convocatoria, diez minutos de anticipación.

Fracción reformada POE 12-11-2021

Derogado.

Párrafo derogado POE 22-03-2011

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

Cuando un grupo de Condóminos que detente por lo menos el 25% del indiviso del condominio hubiesen solicitado por escrito al Administrador la celebración de una Asamblea dejando claramente especificados los temas y puntos a tratar, en el caso de que éste no la hubiera convocado en los siguientes diez días hábiles, podrán acreditar el anterior extremo ante el Juez Civil de Primera Instancia o al Centro de Justicia Alternativa, a efecto de que éste publique la Convocatoria mencionada, la cual no podrá variar en los puntos previamente solicitados.

Párrafo reformado POE 22-03-2011

También el Comité de Vigilancia podrá convocar a Asamblea, según lo previene el Artículo 40, fracción IX.

En casos de suma urgencia, se convocará a asamblea con la anticipación que las circunstancias lo exijan.

Las determinaciones adoptadas por las Asambleas en los términos de esta Ley, la Escritura Constitutiva, el Reglamento del Condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los Condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.

III.- Los Condóminos o sus representantes, serán notificados mediante la entrega en forma fehaciente, de la convocatoria respectiva, en la Unidad de Propiedad Exclusiva que le corresponda o mediante correo electrónico que hayan indicado para tal efecto, debiendo quedar constancia de dicha notificación en la administración del Condominio.

Además, el convocante deberá fijar la convocatoria en cinco o más lugares visibles del Condominio, o en los expresamente establecidos en el Reglamento, en la fecha en que se expida, debiendo levantar acta circunstanciada de lo anterior, firmada por la persona que convoca, por un miembro del comité de vigilancia y tres Condóminos, o en su defecto levantar dicha acta circunstanciada ante la fe de notario público.

ARTÍCULO 31.- La asamblea de Condóminos tendrá las siguientes facultades:

I.- Modificar la Escritura Constitutiva del Condominio y aprobar o reformar el Reglamento del mismo, debiéndose inscribir éstas en el Registro Público de la Propiedad en los casos y condiciones que prevean la una y el otro;

II.- Nombrar y remover libremente al Administrador o Administradores, en los términos de la presente Ley, de la Escritura Constitutiva y el Reglamento del Condominio, excepto a los que funjan por el primer año, que serán designados por quienes otorguen la Escritura Constitutiva del Condominio;

El Administrador o Administradores estarán facultados para actuar en nombre y representación de la Asamblea General de Condóminos y podrán ser o no alguno de los Condóminos; la Asamblea de éstos fijará la remuneración relativa, que podrá renunciarse por algún condómino que acepte servir gratuitamente el cargo;

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

III.- Precisar las obligaciones y facultades del Administrador frente a terceros y las necesarias respecto de los Condóminos, de acuerdo a la Escritura Constitutiva y al Reglamento del Condominio;

IV.- Establecer y modificar las tasas moratorias a cargo de los Condóminos, en caso de incumplimiento del pago de las cuotas de mantenimiento y administración y para el fondo de reserva;

V.- En los términos de las fracciones anteriores, nombrar y remover a los miembros del comité de vigilancia;

VI. Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el Administrador respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los fondos a su cuidado, tanto para el mantenimiento y administración como para el de reserva para reposición de implementos; pudiendo ser eximido el Administrador de exhibir fianza, si así lo aprueba la Asamblea por una mayoría simple;

Fracción reformada POE 12-11-2021

VII.- Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el Administrador a su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda el comité de vigilancia;

VIII.- Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente, donde se establecerán los honorarios que devengarán el administrador y demás trabajadores;

IX.- Establecer las cuotas a cargo de los Condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y el fondo de reserva, para la adquisición de implementos y maquinarias con que deba contar el Condominio;

X.- Instruir al comité de vigilancia o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes cuando el Administrador o los Administradores infrinjan esta Ley, el Reglamento del Condominio, la Escritura Constitutiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables;

XI.- Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al Administrador; y

XII.- Las demás que le confieren la presente Ley, el Reglamento del Condominio, la Escritura Constitutiva, y demás disposiciones aplicables.

Artículo 32. La falta de pago por parte de los condóminos de las cuotas para el fondo de mantenimiento y administración y para el fondo de reserva, así como las cuotas extraordinarias, intereses moratorios, gastos de abogado o el pago de alguna penalidad establecida a favor del condominio, suspenderá su derecho a voto en tanto subsista la falta de pago.

Párrafo reformado POE 12-11-2021

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

Sin embargo, el condómino cuyo derecho de voto esté suspendido, su representante, o en su caso, el ocupante debidamente facultado, podrá asistir libremente a las Asambleas y emitir su opinión respecto de los asuntos que se ventilen en las mismas.

En este supuesto, el indiviso que corresponda a la Unidad de Propiedad Exclusiva cuyo propietario u ocupante haya incumplido, no será considerado para los efectos de la instalación de la Asamblea, ni podrá tener derecho a voto.

Párrafo reformado POE 12-11-2021

CAPÍTULO II Del Nombramiento y Facultades de los Administradores

ARTÍCULO 33.- El administrador o administradores del régimen de propiedad en condominio es la persona física o moral que designe la Asamblea en los términos de esta Ley, y del Reglamento del Condominio.

Para desempeñar el cargo de Administrador deberá acreditar experiencia en administración condominal, o en su caso acreditar haber tomado cursos de capacitación en materia de administración de Condominios. Este requisito podrá ser dispensado por la asamblea mediante el voto de los Condóminos que represente el 75% del indiviso del Condominio.

ARTÍCULO 34.- En el supuesto de que los Condóminos decidan llevar a cabo su auto administración, el Administrador será electo por la Asamblea de entre los propios Condóminos, durando en el cargo, el tiempo que la propia Asamblea determine, sin generar el desempeño de dicha función en ningún caso, derechos de carácter laboral.

Cuando un condómino sea designado Administrador, miembro del comité de administración o del comité de vigilancia, deberá acreditar estar al corriente de las cuotas ordinarias, el fondo de reserva, así como las cuotas extraordinarias, intereses moratorios, gastos de abogado o el pago de alguna penalidad establecida a favor del condominio, desde el inicio y durante la totalidad de su gestión.

Párrafo reformado POE 12-11-2021

ARTÍCULO 35.- Cuando la asamblea decida contratar servicios profesionales para la administración del Condominio, designará a la o las personas encargadas de celebrar el contrato correspondiente conforme a la ley aplicable, en el que quedará establecido que el administrador que reciba contraprestaciones por sus servicios de administración, deberá expedir un comprobante que reúna los requisitos previstos por el Código Fiscal de la Federación.

ARTÍCULO 36.- Corresponderá al Administrador:

I.- Llevar un libro de actas de asamblea, debidamente autorizado por el comité de vigilancia;

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

II.- Cuidar, vigilar y mantener en buen estado los bienes de uso común del Condominio, instalaciones y los servicios comunes, así como promover la integración organización y desarrollo de la comunidad.

Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros Condominios, como lo es en el caso de condominios maestros.

La prestación de estos servicios y los problemas que surjan con motivo de la contigüidad del Condominio con otros, serán resueltos en las Asambleas correspondientes a cada Condominio, llevando cada Administrador la representación de los Condóminos respectivos ante la Junta General de Administradores en las que se acordarán las instrucciones pertinentes para el Comité de Administración General del Condominio Maestro;

III.- Recabar y conservar, mientras dure su gestión, los libros y la documentación relacionada con el Condominio, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por los Condóminos o sus representantes, haciendo entrega de ellos a las subsecuentes administraciones;

IV.- Realizar todos los actos de administración y conservación que el Condominio requiera en sus Áreas Comunes; así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes y servicios necesarios para las instalaciones y Áreas Comunes, debiéndose proratear entre los Condóminos, el importe del consumo del servicio o bien de que se trate en base al porcentaje del indiviso que les corresponde;

V.- Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 26 de esta Ley;

VI.- Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo que ésta designe a otra u otras personas para el efecto;

VII.- Recaudar de los Condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para el fondo de mantenimiento y administración y para el fondo de reserva, así como cuotas extraordinarias. Para la recaudación podrá contratar, a nombre del Condominio, servicios bancarios, legales, de inversión y contables que autorice la Asamblea;

VIII.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del Condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del Reglamento del Condominio;

IX. Otorgar recibo a nombre del Condominio o del Administrador, a cada uno de los Condóminos, por las cuotas ordinarias, del fondo de mantenimiento y administración, del fondo de reserva, así como las cuotas extraordinarias, intereses moratorios, gastos de abogado o el pago de alguna penalidad establecida a favor del Condominio, en términos de la legislación aplicable. En estos recibos se expresarán, en su caso, los saldos en liquidación a cargo de cada condómino;

Fracción reformada POE 12-11-2021

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

X.- Entregar de manera mensual, bimestral o cuando así lo determine la Asamblea a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre:

a) Relación pormenorizada de cobranza y de los gastos del mes o meses anteriores efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración;

b) Estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y de cuotas pendientes de cubrirse. El Administrador tendrá a disposición de los Condóminos que lo soliciten una relación de los mismos en la que consten las cantidades que cada uno de ellos aportó tanto para el fondo de mantenimiento y administración, como para el fondo de reserva, con expresión de saldos de cuotas pendientes de cubrirse;

c) Saldo del fondo de mantenimiento y administración y fines para el que se destinará en el mes siguiente o, en su caso, monto y relación de adeudos por cubrirse;

d) Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses, que obren en poder del Administrador;

e) La información respecto a las resoluciones legalmente acordadas en las reuniones de la Asamblea, así como de la ejecución de los acuerdos tomados en la misma;

Inciso reformado POE 12-11-2021

f) Los condóminos tendrán un plazo de 30 días naturales posteriores a la celebración de la reunión de la Asamblea ya sea ordinaria o extraordinaria, para remitir por escrito sus observaciones y objeciones respecto de la información que les haya sido enviada ya sea de manera física o por datos electrónicos. Si transcurrido dicho plazo, el Administrador no recibiera escrito alguno, se entenderá totalmente consentida, a reserva de la aprobación de la asamblea en los términos de la fracción VII del artículo 31;

Inciso adicionado POE 12-11-2021

XI.- Convocar a asamblea de conformidad con lo dispuesto por los artículos 29 y 30 de esta Ley;

XII.- Exigir, con la representación de los demás Condóminos, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y el Reglamento;

XIII.- Cuidar la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, el Reglamento del Condominio y de la Escritura Constitutiva;

XIV.- Inscribir la Escritura Constitutiva del régimen, así como las escrituras de modificaciones al mismo, en el Registro Público de la Propiedad;

XV.- En relación con los bienes e intereses comunes del Condominio, el Administrador tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo a aquellas que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

articular y absolver posiciones, para formular denuncias y querellas, desistir y otorgar perdón y nombrar abogados con las facultades específicas que en cada caso se requieran.

Sin perjuicio de lo anterior, el Administrador del Condominio previo consentimiento del Comité de Vigilancia otorgado por escrito, podrá delegar poderes para pleitos y cobranzas a favor de los abogados para atender algún litigio o situación en la que se requiera la intervención de los profesionales.

Párrafo adicionado POE 12-11-2021

Asimismo, podrá de manera mancomunada con el Presidente del Comité de Vigilancia, aperturar cuentas de cheques y librar cheques y, cuando así lo acuerde la Asamblea, designar firmas autorizadas para el manejo de dichas cuentas.

Párrafo Recorrido (antes segundo) POE 12-11-2021

XVI.- Cumplir con lo establecido en la Ley de Protección Civil y en su Reglamento. Las medidas que adopte y las disposiciones que emita el Administrador dentro de sus funciones y con base en la ley y el Reglamento del Condominio, serán obligatorias para todos los Condóminos. La Asamblea, por la mayoría que fije el Reglamento del Condominio, podrá modificar o revocar dichas medidas y disposiciones del Administrador;

XVII.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la Escritura Constitutiva, el Reglamento del Condominio la presente Ley, y demás disposiciones legales aplicables; e

XVIII.- Inscribir en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, su nombramiento como administrador del Condominio, en un lapso no mayor de 30 días a la celebración de la Asamblea en que fue designado, para lo cual deberá acompañar copia certificada de identificación oficial, curriculum vitae con el soporte documental que lo sustente, constancia de antecedentes no penales, así como el acta de Asamblea firmada por los condóminos, debidamente protocolizada ante la fe de notario público.

Lo anterior para los efectos de representación ante los órganos jurisdiccionales, administrativos y fiscales, de manera individual o mancomunada con otros profesionistas que hayan designado en la Asamblea o el acta constitutiva.

ARTÍCULO 37.- Cuando la Asamblea de Condóminos designe una nueva administración, la administración saliente estará obligada a entregar a la administración entrante, en un término que no exceda de siete días naturales al día de la designación, todos los documentos relativos al Condominio, incluyendo los estados de cuenta, chequeras, libro de actas, de registro de Condóminos, valores tanto en efectivo como en documentos, contratos, bienes muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, la cual sólo podrá posponerse por resolución judicial, so pena del pago de daños y perjuicios que pudiera ocasionar, sin perjuicio de las demás acciones civiles y penales que pudieran ejercitarse en su contra de conformidad

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

con la legislación vigente. De la entrega a que hace referencia el presente artículo deberá levantarse acta circunstanciada, misma que deberá ser firmada por las personas que en ella intervengan.

La asamblea en todo momento podrá determinar la práctica de auditoría documental, financiera y contable a la administración del Condominio en funciones y a la saliente.

CAPÍTULO III

De la Elección e Integración de los Comités de Administración y Vigilancia Generales de Condominios Maestros

ARTÍCULO 38.- En los Condominios Maestros se podrá elegir, para la Administración de la totalidad de las Áreas Comunes, un Comité de Administración, el cual quedará integrado por:

- a)** Un Administrador, quien tendrá las funciones, obligaciones y facultades contenidas en el artículo 36 de esta ley;
- b)** Un secretario, que tendrá a su cargo las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de las actas de Asambleas, de archivos y demás documentos necesarios para el buen funcionamiento de la administración; y
- c)** Un tesorero, que será responsable del manejo contable interno de la administración y será obligado solidario con el Administrador de llevar actualizados los estados de cuenta de la administración, sin poder tener la disponibilidad ni ejercicio de los mismos.

ARTÍCULO 39.- Para la elección de los miembros del Comité de Administración General, de un Condominio Maestro se celebrará una Junta General de Administradores, conforme a las disposiciones previstas por el artículo 29 de esta Ley, convocando a cada uno de los Administradores de los Condominios que integren el Condominio Maestro para que mediante sus votos se elija al Comité de Administración General, en el entendido de que cada Administrador conservará para todos los efectos legales y para todos los casos la calidad de representante de su respectivo Condominio.

En la segunda Junta General de Administradores, que no podrá celebrarse en un lapso mayor a 60 días de haberse celebrado la primera, éstos aprobarán por mayoría simple de votos el Reglamento que les va a regir en su organización, mismo en el que se pormenorizarán las facultades y obligaciones del Comité de Administración General.

CAPÍTULO IV

Del Comité de Vigilancia

ARTÍCULO 40. El Comité de Vigilancia será conformado por cinco propietarios o por sus representantes legales debidamente acreditados mediante poder otorgado ante Notario Público, los cuales serán electos por la Asamblea y durarán en su encargo hasta un año con posibilidad de ser reelegidos, desempeñándose en forma honorífica.

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

Para ser miembro del Comité de Vigilancia se deberá acreditar estar al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento, fondo de reserva, intereses moratorios y cualquier otro concepto que se haya acordado contribuir, desde el inicio y durante la totalidad de su gestión. Los postulantes deberán ser personas que preferentemente residan en el Condominio o que permanezcan con mayor frecuencia en el inmueble y que no tengan un conflicto de intereses con el Condominio.

Por lo anterior no podrán postularse ni ser miembros del Comité de Vigilancia:

- a)** Aquellas personas que presten servicios de manera directa o indirecta del Condominio.
- b)** Un Condómino que detente el 30% del proindiviso.
- c)** Cualquier otro impedimento que así establezca la Asamblea.

La elección del Comité de Vigilancia General del Condominio Maestro, se regulará en los mismos términos del párrafo anterior. Este tipo de organización para la administración condominal puede ser aplicado también a cualquier condominio cuando así lo determine la Asamblea del condominio respectivo.

El Comité de Vigilancia, podrá constituirse por un presidente, un secretario, un tesorero y dos vocales que estime determinar la Asamblea. En este último caso, una minoría que represente por lo menos el 25% del número total de Condóminos tendrá derecho a designar a uno de los miembros del comité.

El Comité de Vigilancia, no tendrá voto de calidad para resolver las diferencias o controversias que se susciten en las reuniones de la Asamblea.

Los integrantes del Comité de Vigilancia tendrán las siguientes funciones y obligaciones generales:

El Presidente:

- a)** Convocar las reuniones de trabajo del Comité y la Administración.
- b)** Presidir las reuniones de la Asamblea en cualquiera de su modalidad.
- c)** Coordinar los trabajos del Comité de Vigilancia.

El Secretario:

- a)** Vigilar que el Condominio mantenga un archivo de todas las reuniones de la Asamblea, Contratos, y demás documentación relativas al mismo.
- b)** Elaborar las minutas de las Juntas de Comité con la Administración.

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

c) Presidir la Asamblea en caso de ausencia del Presidente de la Asamblea.

d) Revisar el contenido de las convocatorias y las minutas de las reuniones de la Asamblea.

El Tesorero:

a) Mantener actualizados los libros contables y declaraciones de impuestos del Condominio.

b) Revisar los estados de cuenta del Condominio.

c) Participar en las reuniones de trabajo con el contador que lleve el registro contable del Condominio.

d) Verificar que se emitan los recibos de las cuotas de pago a favor del Condominio.

e) Presidir la Asamblea en caso de ausencia del Presidente y del Secretario.

Los vocales:

a) Suplir la ausencia de alguno de los miembros del Comité de Vigilancia.

b) Participar en las reuniones que convoque el Comité de Vigilancia.

Sin perjuicio de lo anterior y de manera colegiada el Comité de Vigilancia deberá:

I. Cerciorarse de que el Administrador cumpla con los acuerdos de la reunión de la Asamblea que corresponda;

II. Supervisar el cumplimiento de las funciones del Administrador;

III. Vigilar la contratación y terminación de servicios profesionales convenidos por el Administrador, cuando así lo hubiese acordado la Asamblea;

IV. En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 26 fracción I;

V. Verificar y dictaminar los estados de cuenta que debe rendir el Administrador ante la Asamblea;

VI. Constatar y supervisar la inversión del fondo de reserva;

VII. Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la administración del Condominio;

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

VIII. Coadyuvar con el Administrador en observaciones a los Condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;

IX. Convocar a reunión de la Asamblea, cuando los condóminos lo hayan requerido al Administrador y él no lo haga dentro de los diez días siguientes a la petición.

Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la Asamblea de irregularidades en que haya incurrido el Administrador, con notificación a éste para que comparezca a la Asamblea relativa;

X. Solicitar la presencia de un representante del Ayuntamiento correspondiente o de un Notario Público en los casos previstos en esta Ley.

El Presidente del Comité de Vigilancia, de manera mancomunada con el Administrador, podrá aperturar cuentas de cheques, librar cheques y cuando así lo acuerde la Asamblea, designar firmas autorizadas para el manejo de dichas cuentas, y

XI. Las demás que se deriven de esta Ley, de otras disposiciones que impongan deberes a su cargo, así como de la Escritura Constitutiva y del Reglamento del Condominio.

El Presidente del Comité de Vigilancia deberá convocar a una junta cuando alguno de los miembros deje de cumplir con el pago de cuotas de mantenimiento, intereses, sanciones, fondos de reserva o cualquier otro concepto, o bien, se encuentre en alguno de los supuestos que la Ley establece para no ser miembro de dicho Comité, o haya vendido su propiedad. Asimismo, deberá tomar las medidas pertinentes y, en su caso, por mayoría de votos, revocar el cargo del miembro de dicho Comité, cuando deje de cumplir con los requisitos para ser miembro o por imposibilidad de continuar con el cargo, a fin de nombrar a otro miembro que realice dichas funciones.

Cuando un miembro del Comité de Vigilancia, por alguna razón no pueda seguir realizando su función, por haber vendido su unidad o bien, por así convenir a sus intereses, lo deberá comunicar por escrito con treinta días de anticipación a los demás miembros del Comité para que éste realice las acciones conducentes.

En caso que se presente la falta de tres miembros del Comité de Vigilancia, el Administrador del Condominio, en un término no mayor de treinta días naturales, convocará a una reunión de la Asamblea, a fin de nombrar o designar nuevos miembros.

Artículo reformado POE 12-11-2021

TÍTULO CUARTO

De las Obligaciones y Derechos Derivados del Régimen de Propiedad en Condominio

CAPÍTULO I

Del Reglamento del Condominio

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

ARTÍCULO 41.- El Reglamento del Condominio deberá agregarse en copia certificada al apéndice de la Escritura Constitutiva y entregarse a cada uno de los condóminos adquirentes, debiendo contener por lo menos lo siguiente:

I.- Los derechos y obligaciones de los Condóminos referidos a los bienes y servicios de uso común, así como las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes y servicios y los propios;

II.- Las bases para determinar las contribuciones que por cuotas deben ser aportadas por los Condóminos y que servirán para conformar el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva;

III.- Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del Condominio, así como las necesarias para integrar comités de protección civil y seguridad pública;

IV.- Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;

V.- Forma de convocar a asamblea de Condóminos y persona que la presidirá;

VI.- Forma de designación y obligaciones del Administrador y comités de administración y de vigilancia;

VII.- Requisitos que deben reunir el Administrador, los miembros del Comité de Administración y los de Vigilancia, así como sus facultades;

Fracción reformada POE 22-03-2011

VIII.- Bases de remuneración, en su caso, del Administrador, así como lo relativo a la fianza que debe otorgar éste, en su caso;

IX.- Causas para la remoción del Administrador, de los miembros del Comité de Administración y los de Vigilancia;

X.- Las bases para la modificación de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno del Condominio;

XI.- El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del Administrador;

XII.- La determinación de criterios para el uso de las Áreas Comunes, especialmente para aquéllas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean Condóminos o cualquier ocupante;

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII.- Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales tanto en las Unidades de Propiedad Exclusiva como en los elementos comunes;

Fracción reformada POE 22-03-2011

XIV.- Derogada;

Fracción derogada POE 22-03-2011

XV.- La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación;

XVI.- Las bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil;

XVII.- Las previsiones conducentes para otorgar a terceros las Áreas Comunes que sean objeto de arrendamiento o que se destinen al comercio, estableciendo la temporalidad y las garantías respectivas para su cumplimiento; y

XVIII.- Las materias que le reserven la Escritura Constitutiva y la presente Ley.

El Reglamento podrá establecer la obligación a cargo de cada uno de los Condóminos de contratar un seguro con compañía legalmente autorizada para ello y a su elección, contra fenómenos hidrometeorológicos, terremoto, inundación, explosión o incendio y con cobertura contra daños a terceros.

Párrafo reformado POE 22-03-2011

El Reglamento del Condominio y sus modificaciones deberán formar parte de la Escritura Constitutiva o estar agregada a su legajo e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

CAPÍTULO II **De las Cuotas Previstas para Gastos y Obligaciones Comunes**

ARTÍCULO 42.- La contribución de los condóminos a la constitución del Fondo de Mantenimiento y Administración y el Fondo de Reserva, deberá efectuarse de la siguiente manera:

I. Las cuotas de mantenimiento a que se refiere el párrafo anterior no estarán sujetas a compensación, excepciones personales, ni a ningún otro supuesto que pueda excusar su pago y serán imprescriptibles;

Fracción reformado POE 12-11-2021

II.- Dicho pago podrá dividirse en mensualidades, que habrán de cubrirse por adelantado, o como lo decida la Asamblea General. El monto de estos fondos se integrará en proporción al derecho de copropiedad que corresponda a cada condómino, en relación a lo establecido conforme el artículo 9, fracción VI de esta ley. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en el Reglamento del Condominio;

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

III.- Ambos fondos, mientras no se usen, podrán invertirse en valores de inversión a la vista con los rendimientos más altos del mercado, conservando la liquidez necesaria para solventar obligaciones de corto plazo; y

IV.- La Asamblea de Condóminos, en el caso de áreas de propiedad común, que sean objeto de arrendamiento o se destinen al comercio, dictará las previsiones conducentes para su contratación a terceros, estableciendo la temporalidad y las garantías respectivas para su cumplimiento.

En el caso de las fracciones III y IV, la asamblea determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del Condominio.

ARTÍCULO 43. Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada condómino y que no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas por la Asamblea o en el Reglamento del Condominio de que se trate, causaran intereses al tipo que fije el mismo Reglamento o en su caso la Asamblea, y no serán capitalizables; independientemente de las sanciones y gastos de abogados a que se hagan acreedores los Condóminos por motivo de su incumplimiento en el pago.

Los pagos que realicen los Condóminos serán aplicados en forma cronológica, en el orden siguiente, para cubrir las multas, intereses, sanciones, gastos de abogados y cuotas de mantenimiento ordinarias, cuotas extraordinarias y fondo de reserva.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de cuenta que refleje los adeudos existentes, intereses moratorios y/o pena convencional que estipule el Reglamento del Condominio, si va suscrita por el Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por Notario Público del acta de la reunión de la Asamblea relativa y/o del Reglamento del Condominio en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para el fondo de mantenimiento y administración y para el fondo de reserva. Esta acción solo podrá ejercerse cuando existan tres cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago.

El Reglamento del Condominio podrá establecer que, cuando algún condómino incurra en mora, el Administrador distribuirá entre los restantes Condóminos el importe del adeudo causado y que se siga causando, en proporción al valor de sus propiedades, hasta la recuperación del adeudo, pudiendo preverse diversas penalizaciones para hacer exigible el pago. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo el Administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo las cantidades que hubiesen aportado y los intereses en la parte proporcional que les corresponda.

Cuando los servicios que se disfruten en áreas privativas sean pagados con recursos del Fondo de Mantenimiento y Administración o del Fondo de Reserva del Condominio, el Administrador podrá suspender los mismos al condómino que no cumpla oportunamente con el pago de las cuotas de mantenimiento y administración o el de

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

reserva, previa autorización del comité de vigilancia, excepto cuando se trate del servicio de agua.

Artículo reformado POE 12-11-2021

Artículo 44.- El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones e incurra en violaciones a la presente Ley, a la Escritura Constitutiva y al Reglamento del Condominio, independientemente de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública, respetándose el de preferencia o el del tanto, en su caso.

El ejercicio de esta acción será resuelto en la asamblea extraordinaria de Condóminos, por acuerdo aprobatorio de quienes representen un mínimo del 75% del indiviso del Condominio. A dicha Asamblea también será convocado el condómino moroso o infractor, a fin de que exprese lo que a su derecho convenga.

ARTÍCULO 45.- Si un ocupante no propietario incumple las obligaciones a su cargo o comete violaciones al Reglamento del Condominio, el Administrador formulará demanda contra éste y contra el condómino propietario, en los términos del artículo anterior.

Artículo 46. Cuando se celebre un contrato de compraventa en relación a una Unidad de Propiedad Exclusiva, el notario público que elabore la escritura respectiva deberá exigir a la parte vendedora una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de las cuotas de mantenimiento y administración y el de reserva, debidamente firmada por el Administrador, así como los Comprobantes Fiscales Digitales por Internet de los últimos 3 pagos en concepto de cuotas de mantenimiento.

Artículo reformado POE 12-11-2021

ARTÍCULO 47.- Los Condóminos pagarán las contribuciones municipal, estatal y federal que les correspondan, tanto por lo que hace a su Propiedad Exclusiva, como a la parte alícuota sobre los bienes y áreas comunes.

CAPÍTULO III De los Gravámenes al Condominio

ARTÍCULO 48.- Los gravámenes del Condominio son divisibles entre las diferentes Unidades de Propiedad Exclusiva que lo conforman.

Cada uno de los Condóminos responderá sólo por el gravamen que corresponda a su Unidad de Propiedad Exclusiva, y respecto de la propiedad común de manera proporcional en términos de lo dispuesto en el artículo 15 de esta Ley. Toda cláusula o prevención que establezca la obligación solidaria de los propietarios de los bienes comunes, para responder de un gravamen, se tendrá por no puesta.

Párrafo reformado POE 22-03-2011

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

ARTÍCULO 49.- Los créditos que se originen por obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el Reglamento del Condominio o por esta Ley y demás disposiciones aplicables, así como el pago de cuotas o cualquier otra obligación en numerario, quedan garantizados preferentemente por la Unidad de Propiedad Exclusiva respectiva, en la inteligencia de que su prelación queda sujeta a lo dispuesto de esta Ley y que, en todo caso, sólo tendrá derecho preferente el crédito por pensión alimenticia, aunque la Unidad de Propiedad Exclusiva se transmita a terceros.

Todo interesado podrá obtener del Administrador una liquidación de los adeudos pendientes, la que sólo surtirá efectos legales si va suscrita por el presidente del Comité de Vigilancia o quien la sustituya.

Para proceder legalmente se estará a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 48 de esta Ley.

TÍTULO QUINTO De los Condominios de Uso Mixto

Denominación reformada POE 12-11-2021

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 50. En los Condominios de uso mixto que por su diseño y destino existan áreas habitacionales y comerciales, la administración deberá elaborar un presupuesto operativo para el mantenimiento de las áreas habitacionales y un presupuesto operativo para las áreas comerciales.

Los propietarios de las áreas comerciales deberán restringir a sus clientes, usuarios y a su personal, el uso de las áreas privativas y de entretenimiento del Condominio.

No obstante a lo anterior, los propietarios de las áreas comerciales podrán hacer uso de las áreas privativas o de entretenimiento sin que tengan una propiedad en el área residencial, siempre que paguen y se encuentren al corriente de las cuotas que establezca la Asamblea para los Condominios de Uso Mixto.

El pago de cuotas y fondo de reserva que paguen los condóminos de las áreas comerciales deberán calcularse en razón del presupuesto operativo que la administración elabore para dichas áreas y conforme a su proindiviso.

Artículo derogado POE 22-03-2011. Reformado POE 12-11-2021

ARTÍCULO 51.- Derogado.

Artículo derogado POE 22-03-2011

ARTÍCULO 52.- Derogado.

Artículo derogado POE 22-03-2011

ARTÍCULO 53.- Derogado.

Artículo derogado POE 22-03-2011

ARTÍCULO 54.- Derogado.

Artículo derogado POE 22-03-2011

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

ARTÍCULO 55.- Derogado.

Artículo derogado POE 22-03-2011

TÍTULO SEXTO **De la Cultura Condominal**

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 56.- Se entiende por cultura condominal, todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en Condominio. Entendiéndose como elementos necesarios, el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua.

Las autoridades municipales y el Poder Ejecutivo del Estado, en coordinación con los organismos de vivienda, a petición de los habitantes y Administradores de inmuebles bajo el régimen de propiedad en Condominio, cuando éstos sean Condóminos, proporcionarán orientación y capacitación a través de diversos cursos y talleres en materia condominal.

Párrafo reformado POE 22-03-2011

Derogado.

Párrafo derogado POE 22-03-2011

ARTÍCULO 57.- Toda persona que sea Administrador, miembro del comité de administración o del comité de vigilancia de un Condominio, deberá contar con los conocimientos necesarios para el desempeño de su gestión.

ARTÍCULO 58.- Las autoridades municipales y el Poder Ejecutivo del Estado promoverán en el Estado de Quintana Roo una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de la presente Ley.

ARTÍCULO 59.- Las autoridades municipales y el Poder Ejecutivo del Estado, en coordinación con las instituciones educativas, implementarán los mecanismos necesarios para que la educación en materia condominal sea difundida e impartida en los distintos niveles educativos.

TÍTULO SÉPTIMO **De la Destrucción, Ruina y Reconstrucción del Condominio**

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 60.- Si el inmueble sujeto al régimen de propiedad en Condominio se encontrara en estado ruinoso o de destrucción parcial o total, según peritaje practicado por las autoridades competentes o por perito valuador en la materia, una mayoría

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

calificada de Condóminos que represente por lo menos el 75% del indiviso del Condominio, podrá acordar la reconstrucción de las partes comunes o su venta, de conformidad con lo establecido en este Título, las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables.

En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada condómino estará obligado a costear la reparación que corresponda a su Unidad de Propiedad Exclusiva y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que al indiviso que les corresponda de su unidad de propiedad exclusiva.

Los Condóminos minoritarios que decidan no llevar a cabo la reconstrucción, o cuando su Unidad de Propiedad Exclusiva se hubiere destruido totalmente, deberán enajenar sus derechos de propiedad al valor del avalúo comercial, en un plazo no mayor de seis meses.

Para efectos del párrafo que antecede, la Asamblea de Condóminos podrá acordar la compraventa de derechos de propiedad y copropiedad, para efectos de aumentar las Áreas Comunes del Condominio, incrementándose en consecuencia, el valor de los derechos de copropiedad de los Condóminos adquirentes en cuyo caso, deberá hacerse la modificación que corresponda en la Escritura Constitutiva.

ARTÍCULO 61.- De conformidad con las disposiciones de este Título si se optare por la extinción total del régimen, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta en proporción al indiviso que le corresponda de su unidad de propiedad exclusiva.

TITULO OCTAVO

De la Delimitación de Accesos en caso de Conlindancia con Zona Federal Marítimo Terrestre

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 62.- Derogado.

Artículo derogado POE 22-03-2011

ARTÍCULO 63.- Derogado.

Artículo derogado POE 22-03-2011

TÍTULO NOVENO

De las Controversias y Procedimientos ante el Centro de Justicia Alternativa

Artículo 64.- El Centro de Justicia Alternativa tendrá competencia para conocer en las controversias que se susciten entre los condóminos o entre éstos y su administrador, cuando el monto de los asuntos no rebasen 750 veces el salario mínimo vigente en el estado, de conformidad al procedimiento previsto en el artículo 2° de la Ley de Justicia Alternativa del Estado.

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

ARTÍCULO 65.- El procedimiento alternativo se sustanciará de conformidad a lo previsto en el capítulo séptimo de la citada ley de justicia alternativa. Los acuerdos de partes que se celebren al amparo de este procedimiento, tendrán la categoría de cosa juzgada.

ARTÍCULO 66.- Derogado.

Artículo derogado POE 22-03-2011

TÍTULO DÉCIMO De las Sanciones

Título adicionado POE 22-03-2011

Artículo 67.- Los condóminos que incumplan con las obligaciones que les son impuestas por la presente Ley, el Reglamento del Condominio o la escritura constitutiva del condominio, podrán ser sancionados con:

I.- Las multas aplicables por la inobservancia de lo establecido en las fracciones I, IV, V, VII y VIII del artículo 21 de esta Ley, serán de 20 a 40 días de salario mínimo general vigente en el Estado;

II.- Multa de 15 a 100 días de salario mínimo general vigente en el Estado a los condóminos o residentes que incumplan con las obligaciones señaladas en las fracciones II, III, VI y IX del artículo 21;

III.- Multa de hasta 100 días de salario mínimo general vigente en el Estado y cubrir el costo que se genere por la reparación o restablecimiento de los bienes, servicios o áreas de uso común que se hubiesen dañado por un mal uso o negligencia; y

IV.- Multa de 10 a 150 días de salario mínimo general vigente en el Estado, el pago de intereses moratorios en los términos que establezca el Reglamento o en su caso la Asamblea y la restricción del derecho de voto en las asambleas, por no cumplir en el plazo establecido con las cuotas fijadas por la asamblea relativa a los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

Artículo adicionado POE 22-03-2011

Artículo 68.- Las sanciones señaladas en el artículo que antecede, serán impuestas y valoradas por la Asamblea General, la cual como órgano supremo, las harán valer mediante la vía ejecutiva civil y seguirá el procedimiento a que se refiere el artículo 43 de esta Ley. A dicha Asamblea también será convocado el condómino infractor, a fin de que exprese lo que a su derecho convenga.

Dicha resolución deberá ser aprobada por mayoría simple y quedarán debidamente notificados desde el momento y será debidamente notificada dentro de los cinco días siguientes.

*Párrafo reformado POE 12-11-2021
Artículo adicionado POE 22-03-2011*

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

Artículo 69. El Administrador del condominio, tendrá la facultad de solicitar información conforme lo establece el ordenamiento mas no podrá compartir ninguna información relativa a los condóminos que pueda ser considerada sensible o personal a excepción que exista consentimiento por escrito o bien en los casos que así lo prevea la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.

Artículo adicionado POE 12-11-2021

ARTÍCULOS TRANSITORIOS:

PRIMERO.- La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

SEGUNDO.- Los regímenes de propiedad en Condominio constituidos con anterioridad a la vigencia de la presente ley seguirán rigiéndose por su Escritura Constitutiva y su Reglamento, pero las modificaciones que a partir de la vigencia del presente decreto se den a éstos deberán ajustarse a lo previsto por esta ley.

TRANSITORIO:

ÚNICO. Publíquese el decreto que en su caso se expida en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, en la ciudad de Chetumal, capital del Estado de Quintana Roo, a los veintitrés días del mes de noviembre del año dos mil diez.

Diputada Presidenta:

Lic. Laura Lynn Fernández Piña.

Diputada Secretaria:

Lic. María Hadad Castillo.

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

ARTÍCULOS TRANSITORIOS DE DECRETOS DE REFORMA

DECRETO 448 DE LA XII LEGISLATURA CONSTITUCIONAL PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO EL 22 DE MARZO DE 2011.

ARTÍCULO TRANSITORIO:

ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, en la ciudad de Chetumal, capital del Estado de Quintana Roo, a los dieciséis días del mes de marzo del año dos mil once.

Diputado Presidente:

Ing. Mario Alberto Castro Basto.

Diputada Secretaria:

C. Marisol Ávila Lagos.

DECRETO 194 DE LA XV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO EL 16 DE AGOSTO DE 2018.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

SEGUNDO. Se abroga la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo, publicada mediante Decreto Número 107 de la XIII Legislatura del Estado, en el Periódico Oficial en fecha 18 de abril de 2012.

TERCERO. Se abroga la Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo, publicada mediante Decreto Número 125 de la VI Legislatura del Estado, en el Periódico Oficial del Estado en fecha 31 de diciembre del año 1992.

CUARTO. En tanto el Titular del Poder Ejecutivo del Estado y los municipios del Estado no expidan las disposiciones administrativas a que se refiere este decreto, seguirán aplicándose las disposiciones reglamentarias vigentes.

QUINTO. El Titular del Poder Ejecutivo del Estado expedirá en un plazo no mayor a ciento ochenta días, el reglamento de esta ley, que será aplicable en los temas de competencia estatal, y aplicable en el ámbito estatal, hasta en tanto los ayuntamientos no expidan sus respectivos ordenamientos municipales en la materia.

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

SEXTO. Los programas de desarrollo urbano y los ordenamientos ecológicos del territorio, así como las autorizaciones de acciones urbanísticas otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley seguirán vigentes en los términos que fueron aprobados o concedidas. Las que se encuentren en trámite, se deberán ajustar a sus nuevas disposiciones. Para tal efecto, los interesados en alguna autorización, refrendo o renovación en materia de acciones urbanísticas podrán optar por continuar su procedimiento ajustando sus proyectos a la normatividad vigente, o bien, presentar una nueva solicitud, en cuyo caso no pagarán nuevamente los derechos correspondientes.

SÉPTIMO. El Titular del Poder Ejecutivo del Estado, en el plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor de este Decreto, deberá formular y promover la aprobación de la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial a que se refiere la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.

OCTAVO. El Ejecutivo del Estado y los Municipios contarán con un plazo de dos años contados a partir de la entrada en vigor de este Decreto, para formular, consultar y promover la aprobación de los Programas Estatal y Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, conforme a sus competencias.

NOVENO. En un plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor de este Decreto, se deberán formular o actualizar los programas de desarrollo urbano de los centros de población mayores a cien mil habitantes.

En el mismo plazo, los municipios deberán actualizar sus reglamentos internos, así como los manuales de organización, operación y funcionamiento en congruencia con estas nuevas disposiciones.

DÉCIMO. Durante el Ejercicio Fiscal de 2018, los derechos establecidos en la Ley de Hacienda del Estado de Quintana Roo, por concepto de Constancia de Compatibilidad Urbanística, serán aplicables a las Constancias de Compatibilidad Territorial y al Dictamen de Impacto Territorial, a que se refiere el Capítulo Cuarto del Título Quinto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

UNDÉCIMO. Para el caso de inmuebles construidos con anterioridad a la vigencia de este Decreto, el régimen de propiedad en condominio podrá constituirse cumpliendo con lo establecido en el artículo 4º de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado y sus disposiciones reglamentarias aplicables.

DUODÉCIMO. Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan al contenido del presente Decreto.

Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, en la ciudad de Chetumal, capital del Estado de Quintana Roo, a los dieciséis días del mes de mayo del año dos mil dieciocho.

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

Diputado Presidente:

Profr. Ramón Javier Padilla Balam.

Diputada Secretaria:

C. Eugenia Guadalupe Solís Salazar.

DECRETO 156 DE LA XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO EL 12 DE NOVIEMBRE DE 2021.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

SEGUNDO. Se derogan las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

TERCERO. Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, serán concluidos conforme a las disposiciones vigentes al momento de iniciarse.

CUARTO. Los asuntos que se encuentren en trámite de ejecución ante el Órgano Jurisdiccional, hasta la entrada en vigor del presente Decreto, continuarán el proceso hasta su conclusión.

Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, en La ciudad de Chetumal, capital del Estado de Quintana Roo, a los veintiséis días del mes de octubre del año dos mil veintiuno.

Diputado Presidente:

C. Roberto Erales Jiménez.

Diputada Secretaria:

Lic. Kira Iris San.

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

HISTORIAL DE DECRETOS DE REFORMA:

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo

[\(Ley publicada POE 30-11-2010 Decreto 361\)](#)

Fecha de publicación en el Periódico Oficial del Estado	Decreto y Legislatura	Artículos Reformados:
13 de diciembre de 2010		FE DE ERRATAS del Periódico Oficial de fecha 30 de noviembre de 2010, Numero 22 Ordinario, Tomo III, Séptima Época, del Decreto Numero: 361, por el que se expide la Ley de Propiedad de Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo ; se deroga el Título Sexto "del Régimen de Propiedad Inmueble en Condominio" artículos 2004-2065 del Código Civil del Estado de Quintana Roo; se reforman los artículos 440 fracción IX, 448 y 449 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Quintana Roo; y los artículos 8 fracción V, y 80 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo.
22 de marzo de 2011	Decreto No. 448 XII Legislatura	PRIMERO.- Se reforman los artículos 4, 5, 8, 9, 11, 20, 21, 23, 28, 29, 30, 40, 41, 43, 48 y 56; se derogan los artículos 6, 7, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 62, 63 y 66; y se adiciona el Título Décimo denominado "De las Sanciones".
16 de agosto de 2018	Decreto No. 194 XV Legislatura	ARTÍCULO QUINTO. Se reforman los párrafos segundo y tercero y se adiciona un cuarto párrafo al artículo 4.
12 de noviembre de 2021	Decreto No. 156 XVI Legislatura	PRIMERO. Se reforman: los artículos 2, 3, 4 y 12; fracción VIII del artículo 21; el artículo 28; las fracciones I y II del artículo 30; la fracción VI del artículo 31; los párrafos primero y tercero del artículo 32; el párrafo segundo del artículo 34; la fracción IX y el inciso e) de la fracción X y la fracción XV del artículo 36; el artículo 40; la fracción I del artículo 42; los artículos 43 y 46, la denominación del Título Quinto, para denominarse "De los Condominios de Uso Mixto" y el párrafo segundo del artículo 68; se adicionan: el párrafo segundo al artículo 11; las fracciones X y XI al artículo 21; el inciso f) de la fracción X y el párrafo segundo y se recorre en su orden el subsecuente de la fracción XV del artículo 36, los artículos 50 y 69.